

PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 30 067 840 €
342 833 472 RCS Nanterre

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-09 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014

Exercice 2013

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex (adresse postale)

612 011 668 RCS Nanterre - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

EURINVEST, représentée par Gérard ADDA, Président

Christian CHABAS

Jean-Paul COLTAT

Dominique GUILLET

Antoine de LACHEISSERIE

Michel LAFARGUE

Yves PERNOT

Jean-Marie PICHARD

Jacques TCHENG

ACMN-Vie, représentée par Valérie DEPPE

Commissaires aux comptes

MAZARS

Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault - 92075 LA DEFENSE

Odile COULAUD

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M	PAGE 10
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 13
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 14
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013	PAGE 17
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 26
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	PAGE 32
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 36
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 43

LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la lignée des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI ont sans doute des résultats plus contrastés, mais, sauf exception, ce sont des SCPI qui n'avaient pas encore « connu » la crise.

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, en raison d'une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m² à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

Cette stratégie porte déjà ses fruits, si l'on en juge par la position flatteuse obtenue dans les benchmarks de la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Cette supériorité va nécessairement se renforcer dans les prochaines années, compte tenu du choix de croissance maîtrisée qui permet le mieux de préserver la stabilité des revenus de vos SCPI.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résilience et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2^{ème} position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4^{ème} trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « cash-flow » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2013 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Les Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2013, votre SCPI a réalisé un investissement pour un montant global de 1,6 M€ acte en mains.

Cet actif ayant été décrit au cours de l'année 2013 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix net vendeur
PARIS 14 ^{ème} Rue de la Tombe Issoire	Commerce	190 m ²	18/12/2013	Crédit Mutuel	85 K€	1 510 K€

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 5,31 % acte en mains.

Cessions d'actifs

Votre Société a poursuivi la politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, en ayant pour objectif de valoriser le patrimoine en se dessaisissant d'actifs devenus obsolètes ou vacants et en le renouvelant par des actifs loués répondant aux nouvelles normes.

Les cessions d'actifs réalisées au cours de l'année ont porté sur une surface totale de 594 m² pour un montant total de 805 K€ net vendeur. Toutes les ventes sont intervenues à des prix équivalents ou supérieurs aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 ainsi qu'en témoigne le tableau détaillé ci-dessous.

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.2012
NICE - rue d'Italie	Commerce	200 m ²	235 K€	220 K€
TOULOUSE - rue Aleric	Bureaux	187 m ²	205 K€	203 K€
MARSEILLE - PRADO	Bureaux	207 m ²	365 K€	300 K€
TOTAL		594 m²	805 K€	723 K€

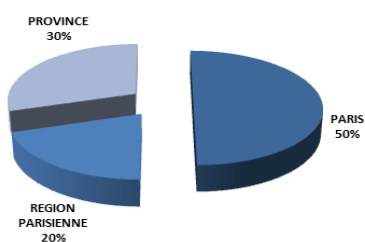
Dans le cadre des nouvelles dispositions de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la rémunération des sociétés de gestion sera complétée par une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière. Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts, soumise à votre approbation.

Composition du patrimoine

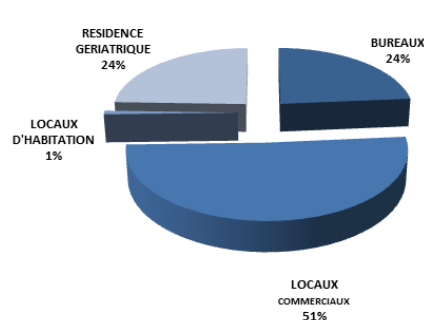
Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION totalise une superficie de 14 257 m² répartis sur 64 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 35 909 580 € hors droits.

La valeur totale du patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2013 s'établit à 35 909 580 € hors droits, soit une hausse de 1,2 % par rapport à 2012 à patrimoine constant.

Nous vous informons qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 20 rue Longchamp - 75016 Paris (+ 6%)
- 7, rue Victor Cousin - 06400 Cannes (+ 6%)
- 30, rue Miromesnil - 75008 Paris (+ 4,3%)
- 96/98, avenue Paul Doumer - 75016 Paris (+ 3,3%)
- 15, rue Boissière - 75016 Paris (+ 3,1%)
- 31, rue Boissière - 75016 Paris (+ 2,5%)

Les baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- 27 rue des Grangettes - 55000 Bar-le-Duc (- 3,1%)
- 55 rue Thiers - 92100 Boulogne (- 2,7%)
- 86/88, rue du Point du Jour - 92100 Boulogne (- 2,6%)
- 258 avenue de Grammont - 37000 Tours (- 2,4%)

Les valeurs estimées 35 909 580 € sont supérieures aux valeurs comptables 35 738 447 €.

Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	94,20%	92,36%	92,27%	93,83%

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4ème trimestre	95,30%	93,83%
TOF annuel	93,75%	93,16%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 était de 571 m² dont 117 m² de locaux à usage d'habitation en arbitrage. En fin d'année les surfaces vacantes concernent des locaux à usage de bureaux dans les immeubles situés à Boulogne Billancourt (rue du Point du Jour) pour 317 m² et à Montpellier (rue des Apothicaires) pour 137 m².

Le manque à gagner sur les locaux vacants, hors immeubles en arbitrage, représente 83 695 € HT sur l'exercice 2013.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2013 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 86/88 rue du Point du Jour - 92100 Boulogne Billancourt
Remise en état des locaux avant relocation 89 840 €
- 20 avenue Jean Rondeaux - 76000 Rouen
Remplacement des canalisations d'eau enterrées 32 498 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 71 724 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne pour l'essentiel des locataires sur les immeubles suivants :

- 98 avenue des Ternes - 75017 Paris 40 325 €
- 7 rue Victor Cousin - 06400 Cannes 17 633 €
- 20 rue de Longchamp - 75016 Paris 8 302 €
- 86/88 rue du Point du Jour - 92100 Boulogne 3 367 €
- 279 rue des Apothicaires - 34000 Montpellier 1 011 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de Pierre Expansion ressort à 2 089 K€ au 31/12/2013 à comparer à 2 076 K€ au 31/12/2012, soit une progression de 0,6%.

Les loyers s'élèvent à 2 796 K€ au 31/12/2013 et progressent de 5,1% sous l'effet principalement de l'acquisition de l'immeuble Le Newton réalisée à mi-année 2012 et dont les loyers impactent la totalité de l'exercice 2013. A périmètre constant, ceux-ci progressent à hauteur de 1,8% sur l'année écoulée.

Les grosses réparations, qui ont été principalement réalisées sur les immeubles de la rue du Point du Jour à Boulogne Billancourt et de l'avenue Jean Rondeaux à Rouen, s'élèvent à 125 K€ contre 84 K€ l'an passé. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour gros travaux. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle de 140 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 5% des loyers, comme en 2012.

Les travaux d'entretien courant et autres charges immobilières non refacturées aux locataires s'élèvent à 353 K€ à comparer à 234 K€ l'an passé.

Une dotation aux provisions sur créances douteuses de 72 K€ a été constituée au 31/12/2013 pour couvrir principalement le risque de recouvrement de cinq locataires. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment sur d'autres créances, la dotation nette aux provisions pour créances douteuses s'élève à -61 K€ contre 45 K€ en 2012. Il est à noter que la provision pour risque de 100 K€ concernant un litige avec un ancien locataire a été reprise sur l'exercice, celle-ci étant devenue sans objet.

Le résultat financier est en baisse de 33 K€ sous l'effet de la diminution des volumes de trésorerie placés en 2013. Enfin, le résultat exceptionnel s'établit à -89,5 K€ et comprend principalement des pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des reprises de provisions.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,04 € par part, faisant ressortir un rendement de 5,52% par rapport à la valeur de réalisation au 31/12/2013.

Toute chose égale par ailleurs, l'année 2014 devrait être marquée par une progression des loyers qui intégreront en année pleine tous les bénéfices de l'acquisition de l'immeuble de la rue de la Tombe Issoire à Paris. Compte tenu de la reprise de la provision pour litige comptabilisée en 2013, le résultat net 2014 devrait néanmoins être comparable à 2013, sur la base des hypothèses et informations connues début 2014.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2013	200,00 €	219,57 €	136
2 ^{ème} trimestre 2013	200,00 €	219,57 €	281
3 ^{ème} trimestre 2013	200,13 €	219,71 €	68
4 ^{ème} trimestre 2013	201,40 €	221,10 €	199

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 4% HT (4,784% TTC au taux de TVA en vigueur au 31.12.2013 et 4,80% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Au total, ce sont donc 684 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2013, 38 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2013, 1 part était en attente de cession.

Marché des parts année 2013

Sur l'ensemble du marché, 772 parts ont été échangées (soit 0,41% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 1 400 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (4 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens comprenant, notamment, une clause d'agrément.

DIRECTIVE AIFM - MODIFICATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 8 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Suite à l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français, les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1^{er} du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
 - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
 - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa société de gestion de portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire.

ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Nomination d'un nouveau commissaire aux comptes et d'un suppléant.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons que qu'aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous propose également cette année d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques.

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (12^{ème} résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- Sur l'extension de l'objet social,
- Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion précise qu'elle n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts tels que modifiés puis dans son ensemble.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre SCPI PIERRE EXPANSION, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2013 ont atteint 2 796 094 € contre 2 659 259 € en 2012.
- Le bénéfice de l'exercice 2013 est de 2 089 328 € contre 2 076 055 € en 2012.
- Le taux d'occupation (loyers quittancés sur loyers optimaux) est resté stable au cours de l'exercice ; 94,20% au 1^{er} trimestre et 93,83% au dernier trimestre 2013.
- Marché secondaire : 684 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 38 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2013 a été de 11,04 € par part contre 10,98 € en 2012.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8,50% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 233 130,22 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous demandons aux associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président
EURINVEST
Représentée par Monsieur Gérard ADDA

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES
(à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Résidence gériatrique
PARIS	3,60%	21,75%	0,00%	24,37%
REGION PARISIENNE	7,14%	13,59%	0,00%	0,00%
PROVINCE	13,79%	15,53%	0,43%	0,00%
TOTAUX	24,53%	50,67%	0,43%	24,37%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 4 novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2009	30 067 840 €	Néant	187 924	271	Néant	141,00 €
2010	30 067 840 €	Néant	187 924	273	Néant	200,00 €
2011	30 067 840 €	Néant	187 924	275	Néant	197,68 €*
2012	30 067 840 €	Néant	187 924	276	Néant	200,00 €
2013	30 067 840 €	Néant	187 924	281	Néant	221,10 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

* En l'absence d'échanges sur le 4^{ème} trimestre 2011, le prix d'exécution (payé par l'acheteur) n'a pas été déterminé et le prix indiqué correspond à la valeur de réalisation.

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2009	7 428	3,95%	-	N. S.	30 690,66 €
2010	1 466	0,78%	72	N. S.	7 121,11 €
2011	133	0,07%	11	N.S.	1 036,42 €
2012	59	0,03%	77	N. S.	472,09 €
2013	722	0,41%	1	N. S.	5 483,33 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	10,80 €	10,80 €	10,80 €	13,68 €	11,04 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	19,74% ***	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	189,82 €*	154,80 €	182,18 €	200,00 €	200,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,68%**	6,98%	5,93%	6,84%	5,52%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	147,02 €	181,12 €	213,83 €	219,57 €	220,02 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	7,35%	5,96%	5,05%	6,23%	5,02%
Report à nouveau cumulé par part (3)	6,21 €	4,48 €	10,17 €	6,72 €	6,79 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

* valeur de réalisation avant fusion

** dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation (compte tenu de la fusion)

*** correspondant au versement d'une partie du report à nouveau

TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	14,08	93,26%	15,14	97,47%	14,16	91,35%	14,15	95,69%	14,88	99,48%
. Produits financiers (2)	0,19	1,26%	0,12	0,77%	0,34	2,21%	0,25	1,72%	0,08	0,52%
. Produits divers	0,83	5,48%	0,27	1,76%	1,00	6,44%	0,38	2,59%	0,00	0,00%
* TOTAL	15,10	100,00%	15,53	100,00%	15,50	100,00%	14,79	100,00%	14,96	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,21	8,01%	1,34	8,63%	1,23	7,92%	1,21	8,15%	1,24	8,29%
. Autres frais de gestion	1,80	11,93%	0,66	4,22%	1,31	8,47%	0,71	4,80%	0,36	2,39%
. Entretien du patrimoine	2,88	19,08%	0,61	3,91%	0,47	3,02%	0,55	3,73%	0,71	4,74%
. Charges locatives non récupérables	2,52	16,69%	2,50	16,12%	1,94	12,53%	1,14	7,73%	1,83	12,25%
Sous-total charges externes	8,41	55,70%	5,10	32,87%	4,95	31,95%	3,61	24,41%	4,14	27,68%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-2,02	-13,38%	0,30	1,92%	0,24	1,57%	0,26	1,77%	0,08	0,54%
. autres	-0,36	-2,38%	-0,17	-1,07%	0,11	0,71%	0,24	1,64%	-0,86	-5,74%
Sous-total charges internes	-2,38	-15,74%	0,13	0,85%	0,35	2,28%	0,50	3,41%	-0,78	-5,19%
* TOTAL	6,03	39,96%	5,24	33,72%	5,31	34,23%	4,11	27,81%	3,36	22,48%
* RESULTAT COURANT	9,06	60,04%	10,29	66,28%	10,19	65,77%	10,67	72,19%	11,59	77,52%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL			6,20	39,94%	-0,14	-0,93%	0,37	2,52%	-0,48	-3,18%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-1,74	-11,49%	5,70	36,68%	-0,75	-4,85%	-2,63	-17,80%	0,08	0,52%
Revenus distribués (2)	10,80	71,53%	10,80	29,60%	10,80	70,61%	13,68	92,51%	11,04	73,81%

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2013 (*)	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
+ Fonds collectés	41 271 746	0	41 271 746
+ Cession d'immeubles (*)	5 260 964	1 253 657	6 514 621
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	4 262 256	95 400	4 357 656
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	0		0
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	40 743 070	1 510 000	42 253 070
+ Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-715 627	-429 307	-1 144 934
'- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	148 614		148 614
- Dépôts et cautionnements	11 767	0	11 767
Sommes restant à investir	651 377	-781 050	-129 673

(*) Depuis l'origine de la société.

DESIGNATION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION / FUSION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
27 rue des Grangettes - 55000 BAR LE DUC	01/01/2009	250 000		250 000	155 000
Grand Hôtel Eider 7 rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	140 000		140 000	160 000
20 avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	1 470 000		1 470 000	1 500 000
Le Rio 25 rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	2 040 000		2 040 000	2 430 000
Le Thèbes 26/28 allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 450 000		3 450 000	3 370 000
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	375 000		375 000	363 000
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	6 890 656		6 890 656	8 750 000
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	430 000		430 000	490 000
38-40 rue Nicolas Leblanc - 59000 LILLE	01/01/2009	240 000		240 000	240 000
254 avenue de Grammont - 37000 TOURS	01/01/2009	375 000		375 000	361 000
258 avenue de Grammont - 37000 TOURS	01/01/2009	290 000		290 000	280 000
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES (indivision)	01/01/2009	31 800		31 800	34 200
10 rue I.Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	01/01/2009	30 000		30 000	30 000
9-11 av G.Peri - 92320 CHATILLON (indivision)	01/01/2009	18 900		18 900	20 400
29 av Jaurès - 92140 CLAMART (indivision)	01/01/2009	51 000		51 000	53 400
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	01/01/2009	27 600		27 600	28 800
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)	01/01/2009	18 900		18 900	18 600
35-41 rue du Gal de Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)	01/01/2009	32 100		32 100	33 000
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	01/01/2009	39 900		39 900	43 200
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	25 500		25 500	33 000
53 av Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)	01/01/2009	14 700		14 700	16 500
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)	01/01/2009	12 900		12 900	13 800
3 bis av du Mchal Foch - 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	01/01/2009	20 700		20 700	20 400
142 grande rue CDG - 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	28 500		28 500	28 500
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)	01/01/2009	21 300		21 300	23 400
13 rue du Gal de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (indivision)	01/01/2009	21 600		21 600	25 200
198 rue Houdean - 92330 SCEAUX (indivision)	01/01/2009	26 520		26 520	28 800
9 av du Gal de Gaulle - 78140 VELIZY (indivision)	01/01/2009	12 300		12 300	13 380
26 av de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)	01/01/2009	35 100		35 100	37 800
61 rue de Montorgueil - 75001 PARIS (indivision)	01/01/2009	68 640		68 640	77 400
64 rue Saint Louis en Ile - 75004 PARIS (indivision)	01/01/2009	46 440		46 440	47 400
25 bvd de la tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)	01/01/2009	74 700		74 700	77 400
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	64 500		64 500	65 400
45 rue de rochechouart - 75009 PARIS (indivision)	01/01/2009	41 100		41 100	40 800
151 rue d'Alésia - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	65 280		65 280	71 400
199 rue de la convention - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	56 700		56 700	56 400
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	61 800		61 800	61 800
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	181 200		181 200	187 200
2 rue Dufresny - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	58 080		58 080	61 200
66 rue Kléber - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	63 000		63 000	66 600
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	387 000		387 000	483 000
73 bvd Berthier - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	29 100		29 100	28 800
71 rue Mocquet - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	30 600		30 600	30 600
50 rue Damrémont - 75018 PARIS (indivision)	01/01/2009	26 400		26 400	26 400
98 av de Flandres - 75019 PARIS (indivision)	01/01/2009	39 000		39 000	38 400
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)	01/01/2009	43 050		43 050	48 000
68 boulevard Saint Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	381 123	74 648	455 770	610 000
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	11/01/1989	1 027 823	241 056	1 268 879	1 060 000
86-88 rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/11/1989	2 852 528	290 882	3 143 410	1 850 000
7 rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	1 020 244	203 848	1 224 092	735 000
98 avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	1 295 817	255 425	1 551 242	767 000
55 rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	480 214	9 251	489 466	500 000
19 rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	388 745	77 139	465 884	342 000
31 rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	655 531	131 403	786 934	410 000
279 rue des Apothicaires - 34000 MONTPELLIER	22/05/1992	1 416 251	25 178	1 441 429	940 000
96-98 avenue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	1 250 082	247 103	1 497 185	1 270 000
20 rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	172 000		172 000	213 000
30 avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	263 000		263 000	274 000
1-3 rue Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	220 000		220 000	215 000
196 rue P.Brosselette - 93160 NOISY LE GRAND	01/01/2009	712 000		712 000	726 000
1bis et 3 avenue de la Vouizie - 77160 PROVINS	27/12/2010	817 500		817 500	808 000
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	1 192 974	71 539	1 264 513	1 200 000
Square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	2 326 050	47 900	2 373 950	2 410 000
66/68 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	17/12/2013	1 510 000	95 400	1 605 400	1 510 000
TOTAUX		35 738 447	1 770 774	37 509 221	35 909 580

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)				SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)			
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.
27 rue des Grangettes - 55000 BAR LE DUC			247				117	
Grand Hôtel Eider - 7 rue Victor Cousin 06400 CANNES		53						
20 avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN		2 116						
Le Rio 25 rue de la République - 84000 AVIGNON		548						
Le Thèbes 26-28 allée de Mycènes 34000 MONTPELLIER	3 048							
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc 78430 LOUVECIENNES		345						
15 rue Boissière - 75016 PARIS				1 030				
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS		101						
38-40 rue Nicolas Leblanc - 59000 LILLE		114						
254 avenue de Grammont - 37000 TOURS	140							
258 avenue de Grammont - 37000 TOURS	134							
61 rue Montorgeuil - 75002 PARIS (indivision)		4						
64-66 rue Saint Louis en l'Île - 75004 PARIS (indivision)		3						
25 boulevard de la Tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)		4						
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)		4						
45 rue de Rochechouart - 75009 PARIS (indivision)		6						
151 rue d'Alésia - 75014 PARIS (indivision)		7						
199-199 bis rue de la Convention -75015 PARIS (indivision)		5						
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)		5						
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS (indivision)		8						
2 rue Dufresnoy - 1 rue Godard - 75016 PARIS (indivision)		4						
66 avenue Kléber - 2 rue Cimarosa - 75016 PARIS (indivision)		4						
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)		8						
73 boulevard Berthier - 75017 PARIS (indivision)		6						
71 rue Guy Môquet - 75017 PARIS (indivision)		3						
50 rue Damrémont - 75019 PARIS (indivision)		3						
98 avenue de Flandres - 75019 PARIS (indivision)		6						
1 rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (indivision)		3						
10 rue Isidore Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)		5						
9-11 avenue Gabriel Péri - 92320 CHATILLON (indivision)		6						
29 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART (indivision)		4						
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES (indivision)		19						
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)		7						
35-41 rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)		3						
108 rue Grande - 77300 FONTAINEBLEAU (indivision)		11						
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)		9						
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)		3						

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)				SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)			
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)		5						
34 bis ter avenue du Maréchal Foch 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)		7						
142 grande rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)		2						
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)		8						
13 rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (indivision)		6						
198 rue Houdan - 92330 SCEAUX (indivision)		4						
9 avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (indivision)		5						
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)		6						
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)		4						
68 Bld Saint Marcel - 75005 PARIS		220						
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS		217						
86-88 rue du Point du Jour 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	793				317			
7 rue de Clichy - 75009 PARIS	190							
98 avenue des Ternes - 75017 PARIS		170						
55 rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	136							
19 rue de Trémoille - 75008 PARIS	62							
31 rue Boissière - 75016 PARIS		120						
279 rue des Apothicaires - 34000 MONTPELLIER	1 105				137			
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS		70						
1-3 rue Welshinger - 78220 VIROFLAY	248							
20 rue de Madrid - 75008 PARIS	43							
30 avenue Mozart - 75016 PARIS		73						
196 rue P. Brossolette - 93160 NOISY LE GRAND		427						
1 bis et 3 avenue de la Voulzie 77160 PROVINS		612						
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME		637						
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	871							
66/68 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS		190						
TOTAL	6 770	6 210	247	1 030	454	-	117	-

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 35 738 447,64 €	+ 35 909 580,00 €	+ 35 482 104,69 €	+ 34 728 740,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 480 898,63 €		- 465 672,68 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	35 257 549,01 €	35 909 580,00 €	35 016 432,01 €	34 728 740,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 814 723,87 €	+ 814 723,87 €	+ 776 356,92 €	+ 776 356,92 €
Autres créances	+ 83 985,85 €	+ 83 985,85 €	+ 382 989,32 €	+ 382 989,32 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 255 843,83 €	- 255 843,83 €	- 317 079,21 €	- 317 079,21 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 890 599,51 €	+ 890 599,51 €	+ 2 661 051,74 €	+ 2 661 051,74 €
Autres disponibilités	+ 2 362 032,87 €	+ 2 362 032,87 €	+ 934 323,84 €	+ 934 323,84 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-		- 100 000,00 €	- 100 000,00 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 394 124,18 €	- 394 124,18 €	- 409 618,59 €	- 409 618,59 €
Dettes d'exploitation	- 373 076,29 €	- 373 076,29 €	- 372 652,49 €	- 372 652,49 €
Dettes diverses	- 411 260,49 €	- 411 260,49 €	- 96 029,11 €	- 96 029,11 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 080 038,38 €	- 1 080 038,38 €	- 1 071 166,80 €	- 1 071 166,80 €
TOTAL II	1 648 765,53 €	1 648 765,53 €	2 399 942,22 €	2 399 942,22 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 5 040,00 €	+ 5 040,00 €	+ 5 040,00 €	+ 5 040,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
TOTAL III	5 040,00 €	5 040,00 €	5 040,00 €	5 040,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	36 911 354,54 €		37 421 414,23 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		37 563 385,53 €		37 133 722,22 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	8 542 938,03 €			8 542 938,03 €
Primes de fusion	3 249 945,41 €			3 249 945,41 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 851 232,49 €		-95 400,00 €	-4 946 632,49 €
Prélèvement sur prime de fusion	-148 613,87 €			-148 613,87 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-715 627,12 €		-429 307,05 €	-1 144 934,17 €
Réserves				
Report à nouveau	1 263 514,09 €	12 650,18 €		1 276 164,27 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012	2 076 055,70 €	-2 076 055,70 €		
Résultat de l'exercice 2013			2 089 328,32 €	2 089 328,32 €
Acomptes sur distribution 2012	-2 063 405,52 €	2 063 405,52 €		
Acomptes sur distribution 2013			-2 074 680,96 €	-2 074 680,96 €
TOTAL GENERAL	37 421 414,23 €		-510 059,69 €	36 911 354,54 €

Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	667 342,51 €	529 005,66 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	2 796 094,57 €	2 659 259,50 €
Grosses réparations couvertes par provisions	124 578,78 €	84 387,53 €	Charges facturées	667 342,51 €	529 005,66 €
Travaux d'entretien	8 767,23 €	19 377,66 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	3,55 €	0,97 €
Autres charges immobilières	344 199,31 €	214 774,72 €	Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 144 887,83 €	847 545,57 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	3 463 440,63 €	3 188 266,13 €
Rémunération de la Société de Gestion	233 130,22 €	226 481,70 €	Honoraires de souscriptions		
Frais d'acquisitions	95 400,00 €	46 672,98 €	Transfert de charges d'exploitation	104 123,00 €	71 867,62 €
Honoraires sur vente	8 723,00 €	25 194,64 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	67 251,96 €	61 396,74 €	Provisions créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	132 959,52 €	51 029,99 €
Dotations aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	124 578,78 €	84 387,53 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges	100 000,00 €	
Provisions pour créances douteuses	71 724,14 €	96 591,76 €			
Provisions pour grosses réparations	139 804,73 €	133 504,00 €			
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	616 034,05 €	589 841,82 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	461 661,30 €	207 285,14 €
Charges financières			Intérêts sur dépôt à terme	14 670,64 €	47 909,72 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			Produits financiers		
			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	14 670,64 €	47 909,72 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	95 585,67 €	972,60 €	Produits exceptionnels	6 063,30 €	70 954,70 €
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	95 585,67 €	972,60 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 063,30 €	70 954,70 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 089 328,32 €	2 076 055,70 €			
TOTAL GENERAL	3 945 835,87 €	3 514 415,69 €	TOTAL GENERAL	3 945 835,87 €	3 514 415,69 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %*	Surface totale	Evaluation 2013 €m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	14 281 032	8 806 000	13 377 032	9 588 000	NS	6770	1 301
Locaux commerciaux	14 316 759	18 198 580	14 964 416	16 490 740	NS	6210	2 931
Résidences gériatriques	6 890 656	8 750 000	6 890 656	8 490 000	2,97%	1030	8 495
Habitations	250 000	155 000	250 000	160 000	-3,23%	247	628
Locaux professionnels	-	-	-	-			
Total	35 738 447	35 909 580	35 482 104	34 728 740	NS	14 257	2 519
Total général	35 738 447	35 909 580	35 482 104	34 728 740	NS	14 257	2 519

NS Non significatif

* +1,2% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Détail des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %*	Surface totale	Evaluation 2013 €m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
15 rue Boissière - 75016 PARIS	6 890 656	8 750 000	6 890 656	8 490 000	3,1%	1030	8 495
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS	430 000	490 000	430 000	470 000	4,3%	101	4 851
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS (Indivision)	68 640	77 400	68 640	75 600	2,4%	4	20 806
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS (Indivision)	46 440	47 400	46 440	46 800	1,3%	3	18 086
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS (Indivision)	74 700	77 400	74 700	76 800	0,8%	4	19 091
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (Indivision)	64 500	65 400	64 500	65 100	0,5%	4	17 271
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS (Indivision)	41 100	40 800	41 100	39 600	3,0%	6	7 103
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS (Indivision)	65 280	71 400	65 280	70 200	1,7%	7	10 820
199 et 199 bis rue de la Convention - 75015 PARIS (Indivision)	56 700	56 400	56 700	55 800	1,1%	5	12 336
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS (Indivision)	61 800	61 800	61 800	60 600	2,0%	5	11 925
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS (Indivision)	181 200	187 200	181 200	184 800	1,3%	8	23 786
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS (Indivision)	58 080	61 200	58 080	61 200	0,0%	4	17 230
66 avenue Kléber - 2 rue Caramosa - 75016 PARIS (Indivision)	63 000	66 600	63 000	65 400	1,8%	4	17 834
64 rue de Passy - 75016 PARIS (Indivision)	387 000	483 000	387 000	479 400	0,8%	8	61 432
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS (Indivision)	29 100	28 800	29 100	28 500	1,1%	6	4 462
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS (Indivision)	30 600	30 600	30 600	30 600	0,0%	3	9 480
50 rue Damremont - 75018 PARIS (Indivision)	26 400	26 400	26 400	26 400	0,0%	3	7 715
98 rue de Flandres - 75019 PARIS (Indivision)	39 000	38 400	39 000	37 500	2,4%	6	5 960
68 boulevard St Marcel - 75005 PARIS	381 123	610 000	381 123	610 000	0,0%	220	2 773
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	1 027 823	1 060 000	1 027 823	1 000 000	6,0%	217	4 885
7 rue de Clichy - 75009 PARIS	1 020 244	735 000	1 020 244	740 000	-0,7%	190	3 868
98 avenue des Ternes - 75017 PARIS	1 295 817	767 000	1 295 817	754 000	1,7%	170	4 512
19 rue de la Trémoille - 75008 PARIS	388 745	342 000	388 745	339 000	0,9%	62	5 516
96-98 avenue Paul Doumer - 75116 PARIS	1 250 082	1 270 000	1 250 082	1 230 000	3,3%	70	18 143
31 rue Boissière - 75008 PARIS	655 531	410 000	655 531	400 000	2,5%	120	3 417
20 rue de Madrid - 75008 PARIS	172 000	213 000	172 000	213 000	0,0%	43	4 953
30 avenue Mozart - 75016 PARIS	263 000	274 000	263 000	270 000	1,5%	73	3 753
66/68 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	1 510 000	1 510 000	-	-	NS	190	7 947
Total Paris	16 578 560	17 851 200	15 068 560	15 920 300	NS	2565	6 960

Détail des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %*	Surface totale	Evaluation 2013 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	375 000	363 000	375 000	370 000	-1,9%	346	1 049
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES (Indivision)	31 800	34 200	31 800	33 600	1,8%	3	9 872
10 rue Isidore Nerat - 13 rue de Bondy - 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision)	30 000	30 000	30 000	29 400	2,0%	5	5 974
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON (Indivision)	18 900	20 400	18 900	19 500	4,6%	6	3 470
29 avenue J Jaurès - 18 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART (Indivision)	51 000	53 400	51 000	52 200	2,3%	4	13 162
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (Indivision)	27 600	28 800	27 600	28 500	1,1%	19	1 551
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE (Indivision)	18 900	18 600	18 900	18 600	0,0%	7	2 580
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHEIN LES BAINS (Indivision)	32 100	33 000	32 100	32 400	1,9%	3	12 326
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision)	39 900	43 200	39 900	43 200	0,0%	11	3 901
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision)	25 500	33 000	25 500	31 800	3,8%	9	3 636
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (Indivision)	14 700	16 500	14 700	16 380	0,7%	3	5 070
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON (Indivision)	12 900	13 800	12 900	13 200	4,5%	5	3 009
34T av Maréchal Foch - av Georges Clémenceau - 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision)	20 700	20 400	20 700	20 400	0,0%	7	3 064
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision)	28 500	28 500	28 500	28 200	1,1%	2	13 732
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY (Indivision)	21 300	23 400	21 300	23 040	1,6%	8	3 073
13 rue Général De Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (Indivision)	21 600	25 200	21 600	24 900	1,2%	6	4 105
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX (Indivision)	26 520	28 800	26 520	28 800	0,0%	4	6 920
9 avenue du Général De Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision)	12 300	13 380	12 300	13 020	2,8%	5	2 658
26 avenue de Saint Cloud et 19 rue Georges Clémenceau - 78000 VERSAILLES (Indivision)	35 100	37 800	35 100	36 900	2,4%	6	6 300
86-88 rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	2 852 528	1 850 000	2 852 528	1 900 000	-2,6%	793	2 333
55 rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	480 214	500 000	480 214	514 000	-2,7%	136	3 676
1-3 rue Welshinger - 78220 VIROFLAY	220 000	215 000	220 000	215 000	0,0%	248	867
196 rue P.Brosselette - 93160 NOISY LE GRAND	712 000	726 000	712 000	725 000	0,1%	427	1 700
1 bis et 3 avenue de la Vouzie - 77160 PROVINS	817 500	808 000	817 500	808 000	0,0%	612	1 320
Square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	2 326 050	2 410 000	2 326 050	2 405 000	0,2%	871	2 767
Total Région Parisienne	8 252 612	7 374 380	8 252 612	7 431 040	-0,8%	3546	2 080
Le Thèbes 26-28 allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	3 450 000	3 370 000	3 450 000	3 370 000	0,0%	3048	1 106
Le Rio 25 rue de la République - 84000 AVIGNON	2 040 000	2 430 000	2 040 000	2 430 000	0,0%	549	4 426
20 avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	1 470 000	1 500 000	1 470 000	1 490 000	0,7%	2116	709
101 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE	-	-	395 000	300 000	NS		
254 avenue de Grammont - 37000 TOURS	375 000	361 000	375 000	367 000	-1,6%	140	2 579
258 avenue de Grammont - 37000 TOURS	290 000	280 000	290 000	287 000	-2,4%	134	2 090
Grand Hôtel Eider 7 rue Victor Cousin - 06400 CANNES	140 000	160 000	140 000	151 000	6,0%	53	3 019
38-40 rue Nicolas Leblanc - 59000 LILLE	240 000	240 000	240 000	237 000	1,3%	114	2 105
27 rue des Grangettes - 55000 BAR LE DUC*	250 000		250 000		-3,1%	247	
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE (Indivision)	43 050	48 000	43 050	47 400	1,3%	4	12 000
11 rue d'Italie - 06000 NICE	-	-	647 657	220 000	NS		
279 rue des Apothicaires - 34000 MONTPELLIER	1 416 251	940 000	1 416 251	920 000	2,2%	1105	851
Résidence Alaric - 31100 TOULOUSE	-	-	211 000	203 000	NS		
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	1 192 974	1 200 000	1 192 974	1 195 000	0,4%	637	1 884
Total Province	10 907 275	10 684 000	12 160 932	11 377 400	-6,1%	8 147	1 311
Total Général	35 738 447	35 909 580	35 482 104	34 728 740	NS	14 257	2 519

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureau.

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2013.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	35 482 104,69 €	1 510 000,00 €	1 253 657,05 €	35 738 447,64 €
	35 482 104,69 €	1 510 000,00 €	1 253 657,05 €	35 738 447,64 €

> Au cours de l'année 2013, la SCPI a acquis un bâtiment commercial "Rue de la Tombe Issoire" à Paris pour 1 510 000 €.

> La diminution des immobilisations locatives est due aux cessions des immeubles "11 rue d'Italie" à Nice pour 647 657,05 €, "4 rue Alaric" à Toulouse pour 211 000 € et "101 avenue du Prado" à Marseille pour 395 000 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Dépôts et cautionnements versés	11 766,60 €			11 766,60 €
	11 766,60 €			11 766,60 €

> Aucune variation n'a été constatée au cours de l'exercice 2013.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	465 672,68 €	139 804,73 €	-124 578,78 €	480 898,63 €
. Provisions pour créances douteuses	317 079,21 €	71 724,14 €	-132 959,52 €	255 843,83 €
. Provisions pour litige et risque	100 000,00 €		-100 000,00 €	
	882 751,89 €	211 528,87 €	-357 538,30 €	736 742,46 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sur les loyers sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2014.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans trois immeubles : "Point du Jour" pour 89 840,01 €, "Les Nicolas" pour 2 240,77 € et "Jean Rondeaux" pour 32 498 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2013 concernent quatorze locataires (dont une dotation de 47 939,48 € pour le locataire Jean Paco).

> Suite au dénouement du litige concernant un ancien locataire Danphone, la provisions pour risque de 100 000 € a été reprise au 31/12/2013.

AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur	1 263 514,09 €
. Résultat de l'exercice 2012	2 076 055,70 €
. Dividendes versés aux associés	2 063 405,52 €
. Report à nouveau	1 276 164,27 €
	3 339 569,79 €
	3 339 569,79 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2013.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	814 723,87 €	814 723,87 €	
. Créances fiscales	32 625,16 €	32 625,16 €	
. Débiteurs divers	51 360,69 €	51 271,19 €	89,50 €
	898 709,72 €	898 620,22 €	89,50 €

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 618 473,62 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 323 975,35 €.

> Les créances fiscales correspondent essentiellement à de la TVA à récupérer.

> Les débiteurs divers correspondent au solde des ventes réalisées sur l'exercice pour 51 271,19 € et un solde de fonds de roulement syndic pour 89,50 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	394 124,18 €		394 124,18 €
. Locataires, avance sur charges	228 594,78 €	228 594,78 €	
. Dettes fiscales	132 955,95 €	132 955,95 €	
. Associés solde sur distribution	1 080 038,38 €	1 080 038,38 €	
. Crédoiteurs divers	422 786,05 €	422 786,05 €	
	2 258 499,34 €	1 864 375,16 €	394 124,18 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des avances locataires reçues en 2013 et qui concernent le quittance de janvier 2014.

> Les dettes fiscales concernent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 56 334,11 € et la TVA à payer pour 75 856,27 €.

> Le solde Associés sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du deuxième semestre 2013 versé en 2014.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement les dividendes bloqués pour 26 088,66 €, les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 20 503,86 €, le solde d'indivision pour 240 117,91 €, aux associés en cours sur le marché secondaire pour 101 651,45 €, ainsi que le solde fournisseurs pour 11 525,56 € et les provisions pour charges à payer à hauteur de 22 699,49 € (honoraires du commissariat aux comptes, honoraires de gestion et taxe foncière).

CAPITAL

Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

Capital souscrit 30 067 840,00 € 30 067 840,00 €

> Aucune variation n'est constatée au cours de l'exercice 2013.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles -715 627,12 € 429 307,05 € -1 144 934,17 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 429 307,05 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 824 350 € et des valeurs comptables pour un montant de 1 253 657,05 €.

ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : 259 010,15 €

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : Néant

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	2 796 094,57 €	
. Charges facturées	667 342,51 €	
. Autres produits divers	3,55 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	3 463 440,63 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-667 342,51 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-8 767,23 €	
. Grosses réparations	-124 578,78 €	
. Autres charges immobilières	-344 199,31 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	2 318 552,80 €	

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -300 382,18 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

2 018 170,62 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS NETTES D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES D'EXPLOITATION 146 009,43 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

2 164 180,05 €

Produits financiers	14 670,64 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	14 670,64 €	

RESULTAT COURANT

2 178 850,69 €

Produits exceptionnels	6 063,30 €	
Charges exceptionnelles	-95 585,67 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	-89 522,37 €	

RESULTAT NET COMPTABLE **2 089 328,32 €**

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	5 646 037,65 €	3 595 375,58 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 076 055,70 €	2 089 328,32 €
Cessions d'actifs	927 652,36 €	824 350,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	43 792,62 €	300 160,77 €
Dotations aux provisions	230 095,76 €	211 528,87 €
Total des ressources	3 277 596,44 €	3 425 367,96 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	255 049,14 €	-260 636,52 €
Prélèvement sur prime de fusion		
Solde du dividende de l'exercice précédent	992 238,72 €	1 071 166,80 €
Acomptes sur dividendes de l'exercice	992 238,72 €	994 642,58 €
Acomptes sur dividendes du 4ème trimestre 2012	507 394,80 €	
Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	2 397 261,31 €	1 605 400,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	184 075,82 €	357 538,30 €
Total des emplois	5 328 258,51 €	3 768 111,16 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	3 595 375,58 €	3 252 632,38 €

Afin d'offrir une lecture plus adéquate du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées en 2013 incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur la prime d'émission.

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

1 144 887,83 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	667 342,51 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	124 578,78 €
- les travaux d'entretien et de réparation	8 767,23 €
- les charges non récupérables	205 443,61 €
- les impôts et taxes	51 981,06 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	30 300,83 €
- les honoraires de relocation	20 200,32 €
- les primes d'assurances	
- des honoraires divers	36 273,49 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

616 034,05 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	233 130,22 €
- 8,50 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	233 130,22 €
- la TVA non récupérable	

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

162 651,96 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	28 968,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	9 337,79 €
- la cotisation à l'ASPIIM	
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	10 000,00 €
- des honoraires divers	245,00 €
- des frais d'actes	644,03 €
- des frais sur acquisition	95 400,00 €
- diverses charges de gestion courante	16 557,14 €

- Frais sur ventes prélevés sur la prime d'émission

8 723,00 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

211 528,87 €

sont détaillées au point "état des provisions".

211 528,87 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent

95 585,67 €

- Créances irrécouvrables	95 513,47 €
- Diverses charges exceptionnelles	72,20 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE comprennent

3 463 440,63 €

- les loyers des immeubles	2 796 094,57 €
- les charges immobilières refacturées	667 342,51 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

461 661,30 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	132 959,52 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	124 578,78 €
- les reprises de provisions pour litiges	100 000,00 €
- les transferts de charges	104 123,00 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

14 670,64 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie	14 670,64 €
--	-------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS enregistrent

6 063,30 €

- L'apurement compte débiteurs divers	3 627,30 €
- Les autres produits exceptionnels	2 436,00 €

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

**3 945 835,87 €
1 856 507,55 €**

LE SOLDE, soit

2 089 328,32 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2013 :	187 924	
Placements immobiliers	35 257 549,01 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 653 805,53 €	
Valeur comptable	36 911 354,54 €	196,42 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	35 909 580,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 653 805,53 €	
Valeur de réalisation	37 563 385,53 €	199,89 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96% TTC du prix de souscription	4 492 580,91 €	
	<u>4 492 580,91 €</u>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	2 226 393,96 €	
Frais de commercialisation 1,80%	646 372,44 €	
	<u>2 872 766,40 €</u>	
Valeur de reconstitution	44 928 732,84 €	239,08 €
<p>> (1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. > Pour le calcul de la valeur de reconstitution, il a été décidé de rajouter aux frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice, des frais de commercialisation calculés à 1,80% sur la valeur vénale des immobilisations locatives .</p>		

RAPPORT GENERAL

SCPI PIERRE EXPANSION
S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros

41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

RCS NANTERRE 342 833 472

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société PIERRE EXPANSION, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*
- La justification des appréciations,*
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.*

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par Expertises Galtier, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 14 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

I - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe comptable expose les règles et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

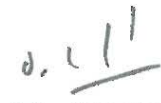
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- *la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion,*
- *les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.*

Fait à Lyon et Paris, les 22 et 23 avril 2014

Les Commissaire aux Comptes

MAZARS



Odile COULAUD

Cabinet ESCOFFIER



Serge BOTTOLI

SCPI PIERRE EXPANSION
S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros

41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

RCS NANTERRE 342 833 472

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

(Assemblée générale du 2 juin 2014)

Aux associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 - Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique correspondant à 8.5 % HT des recettes brutes hors taxes.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 233 130,22 €.

2 - Commissions de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission calculée sur :

- *les cessions de parts sur le marché secondaire de 4 % HT du prix d'exécution pour chaque cessionnaire ;*
- *les mutations à titre gratuit (donations / successions) ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la société de gestion de 77 € HT forfaitaire quel que soit le nombre de parts transférées.*

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 5 483,33 €.

Fait à Lyon et Paris, les 22 et 23 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

MAZARS



Odile COULAUD

Cabinet ESCOFFIER



Serge BOTTOLI

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 2 JUIN 2014

PROJET DE RESOLUTIONS

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 139 804,73 €

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 2 089 328,32 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1 276 164,27 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 3 365 492,59 € |

1°/ décide de répartir une somme de 2 074 680,96 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 14 647,36 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 290 811,63 €

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- | | |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable : | 36 911 354,54 € soit 196,42 € par part. |
| • valeur de réalisation : | 37 563 385,53 € soit 199,89 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 44 928 732,84 € soit 239,08 € par part. |

SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide :

- de ne procéder ni au renouvellement du mandat de la société MAZARS, représentée par Madame Odile COULAUD, Co-Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI, ni à celui de Monsieur Pierre SARDET, Co-Commissaire aux Comptes suppléant,
- et de nommer, en remplacement, le Cabinet CAILLIAU, DEDOUIT et associés, 19 rue Clément Marot - 75008 PARIS, représenté par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de Co-Commissaire aux Comptes titulaire et Monsieur Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marot - 75008 PARIS en qualité de Co-Commissaire aux Comptes suppléant

et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-157 du Code Monétaire et Financier et après consultation du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

DIXIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'Assemblée Générale autorise en conséquence la Société de Gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à 10 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- *Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
- *Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société*

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 18 - Rémunération de la Société de Gestion les points ci-après :

«

- *En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission au taux de:*
 - *1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins – value sur cessions d'immeubles ;*
 - *1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.*
- *Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.*
- *La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »*

et de préciser ce qui suit :

« A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.»

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer à la fin du point 1° - Nomination de l'article 20 - Conseil de surveillance un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Et de supprimer, corrélativement celui ci-après :

« Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du conseil de surveillance par mandats impératifs. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. »

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

ARTICLE 7 – AUGMENTATION, REDUCTION DE CAPITAL – FONDS DE REMBOURSEMENT

Introduction, après le 5^{ème} alinéa, d'un alinéa rédigé comme suit :

« *Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.* »

ARTICLE 12 – DROITS DES PARTS

Insertion après l'alinéa 2 de la disposition suivante :

« *Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.* »

ARTICLE 13 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES ENTRE VIFS

Introduction d'un intitulé « Modalités »

Suppression de l'alinéa « *La cession des parts est libre.* »

Introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs rédigées comme suit et intitulées « Procédure d'agrément de la Société de Gestion :

« *Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :*

1. *toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;*
2. *toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.*

- **Agrément**

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

- **Refus d'agrément**

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis. »

ARTICLE 14 – TRANSMISSION PAR DECES

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

ARTICLE 7 - AUGMENTATION, REDUCTION DU CAPITAL - FONDS DE REMBOURSEMENT

Précision *« depuis plus de trois mois »* concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non-satisfaction des offres de cession de parts figurant sur le registre.

ARTICLE 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et ce, conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier :

Introduction de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier. »

ARTICLE 25 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Précision à l'alinéa 2 ce qui suit :

Le texte des résolutions et les documents adjoints sont adressés aux associés *« par voie postale »*.

Introduction à la suite dudit alinéa de la disposition suivante :

« Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique »

ARTICLE 26 – COMMUNICATIONS

Introduction des dispositions suivantes :

« La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier. »

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

ARTICLE 9 – DROITS DES ASSOCIES

Introduction après l'intitulé d'une disposition rédigée comme suit :

« Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. »

Suppression à l'alinéa 2 de l'expression - actes *« modifiant ces statuts »* ultérieurs- pour la remplacer par l'expression plus générique : actes *« modificatifs »* ultérieurs.

Introduction après l'alinéa 2 de la disposition suivante :

« Les droits de chaque associé sont exclusivement opposables à la société et aux tiers après inscription sur les registres de la société. »

Suite à la suppression de la délivrance de certificats papiers en raison de la mise en place du registre, il convient de procéder à la suppression de la disposition suivante :

« Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société à l'occasion de toute inscription au registre des Transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais. »

Et de la remplacer par la disposition ci-après :

« Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables. »

ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

2° - Organisation – Réunions et délibérations

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de ce point :

« Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction. »

ARTICLE 21 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la disposition ci-après :

« Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur. »

ARTICLE 22 – FORME - CONVOCATION

Ajout d'un alinéa après le 6^{ème} portant sur le vote par correspondance rédigé comme suit :

« Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. »

VINGT ET UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI PIERRE EXPANSION dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 796 094,57 €	2 659 259,50 €	14,88 €	14,15 €
- Excédent brut d'exploitation	2 018 170,62 €	2 052 842,12 €	10,74 €	10,92 €
- Résultat de l'exercice	2 089 328,32 €	2 076 055,70 €	11,12 €	11,05 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	30 067 840,00 €	30 067 840,00 €	160,00 €	160,00 €
- Total des capitaux propres	36 911 354,54 €	37 421 414,23 €	196,42 €	199,13 €
- Immobilisations locatives	35 738 447,64 €	35 482 104,69 €	190,18 €	188,81 €
- Total de l'état du patrimoine	36 911 354,54 €	37 421 414,23 €	196,42 €	199,13 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 365 492,59 €	3 339 569,79 €	17,91 €	17,77 €
- Dividende	2 074 680,96 €	2 063 405,52 €	11,04 €	10,98 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	35 909 580,00 €	34 728 740,00 €	191,09 €	184,80 €
- Valeur comptable	36 911 354,54 €	37 421 414,23 €	196,42 €	199,13 €
- Valeur de réalisation	37 563 385,53 €	37 133 722,22 €	199,89 €	197,60 €
- Valeur de reconstitution	44 928 732,84 €	44 353 214,60 €	239,08 €	236,02 €